| | |
|---|---|
| **TÒA ÁN NHÂN DÂN**<br>**HUYỆN CHƯƠNG MỸ**<br>**THÀNH PHỐ HÀ NỘI** | **CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM.**<br>**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc.** |

Bản án số: 14/2018/KDTM-ST
Ngày : 06-7-2018.
V/v: " *Tranh chấp hợp đồng tín dụng và xử lý tài sản bảo đảm"*

# NHÂN DANH
# NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

**TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN CHƯƠNG MỸ-THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

***Thành phần hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có***

*Thẩm phán- Chủ tọa phiên tòa*: Bà Vũ Thị Thu Thủy

*Các Hội thẩm nhân dân***:**

- Bà Nguyễn Thị Liên
- Ông Phạm Tiến Lợi

***- Thư ký phiên toà***: Ông Tô Mạnh Hà - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Chương Mỹ, thành phố Hà Nội.

***- Đại diệnViện kiểm sát nhân dân huyện Chương Mỹ tham gia phiên toà***: Bà Triệu Thị Hồng – Kiểm sát viên.

Ngày 06 tháng 7 năm 2018 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Chương Mỹ xét xử sơ thẩm công khai vụ án Kinh doanh thương mại thụ lý số: 49/2018/TLST- KDTM ngày 11 tháng 4 năm 2018 về: " *Tranh chấp hợp đồng tín dụng và xử lý tài sản bảo đảm"* theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 33/2018/QĐXX-ST ngày 05/6/2018, Quyết định hoãn phiên tòa số 13 ngày 26 tháng 6 năm 2018 giữa các đương sự:

**Nguyên đơn**: Ngân hàng thương mại cổ phần Q. Địa chỉ: Tầng A, tòa nhà B, số C, phường D, quận H, thành phố Hà Nội.

*Người đại diện theo pháp luật*: Ông Hàn Ngọc V ( Tổng giám đốc ).

*Người đại diện theo ủy quyền*: Bà Trần Thị Thu H - Chức vụ: Giám đốc Trung tâm quản lý nợ khách hàng. Theo văn bản ủy quyền ngày số 3.0141.1 ngày 16/1/2017 của Tổng giám đốc)

*Người đại diện theo ủy quyền lại*: Ông Phạm Đình T, ông Nguyễn Mạnh L, bà Lại Thị L. Theo văn bản ủy quyền số 3.0087.18 ngày 12/01/2018 ( có mặt ông T)

**2. Bị đơn**: Ông Nghiêm Phú K, sinh năm 1976 và bà Trịnh Thị H sinh năm 1978, đều có HKTT và cư trú tại: Xóm B, xã T, huyện C, Hà Nội ( có mặt bà H vắng mặt ông K).

**3. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan**:

3.1. Chị Nghiêm Thị H sinh năm 1999 (Vắng mặt)

3.2. Chị Nghiêm Thị N sinh ngày 10/9/2000 (Vắng mặt)

3.3. Nghiêm Phú Gia B sinh năm 2013.

Người đại diện theo pháp luật của Nghiêm Thị N và Nghiêm Phú Gia B: Bà Trịnh Thị H ( mẹ đẻ). Đều có HKTT và cư trú tại: Xóm B, xã T, huyện C, thành phố Hà Nội.

3.4. Ông Lê Công K, sinh năm 1970 (vắng mặt)

HKTT và cư trú tại: Thôn T, xã T, huyện C, thành phố Hà Nội

## NỘI DUNG VỤ ÁN

***Theo đơn khởi kiện, bản tự khai và tại phiên tòa đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày***:

Theo Hợp đồng tín dụng số 020/HĐTD1-Q058/12 ngày 01/08/2012 và Phụ lục HĐTD số 020.1/058/PLHDTD ngày 04/02/2013 giữa Ngân hàng thương mại cổ phần Q( viết tắt là Q) với vợ chồng ông Nghiêm Phú K và bà Trịnh Thị H có HKTT và cư trú tại: Xóm B, xã T, huyện C, Hà Nội vay vốn tại – Chi nhánh Q Nguyễn Huệ (nay là Phòng giao dịch Văn Phú) với tổng số tiền là: 500.000.000 đồng *(Năm trăm triệu đồng chẵn)*.

*Tài sản bảo đảm tiền vay:* Vợ chồng ông K và bà H đã thế chấp, bảo đảm cho khoản vay này, cụ thể: là Quyền sử dụng 54,4 m2 đất và tài sản gắn liền trên đất thuộc thửa đất số 1, tờ bản đồ trích đo tại địa chỉ thôn T, xã T, huyện C, TP Hà Nội theo "Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất" số BI 485220, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: 01229 do UBND huyện Chương Mỹ, thành phố Hà Nội cấp ngày 07/05/2012 cấp cho hộ ông Nghiêm Phú K và bà Trịnh Thị H. Tài sản trên được thế chấp theo Hợp đồng thế chấp ngày 31/7/2012 số công chứng: 1218/2012, quyển số: 03TP/CC-SCC/HĐTC ký tại Văn phòng Công chứng Hà Đông ngày 31/07/2012 và được đăng ký giao dịch bảo đảm.

Thực hiện hợp đồng tín dụng, ngày 31/07/2013 Q đã giải ngân số tiền 500.000.000 đồng *(Năm trăm triệu đồng)* cho ông Nghiêm Phú K và bà Trịnh Thị H theo Khế ước nhận nợ số 020.3/KUNN1 – Q038/13 ngày 31/07/2013. Thời hạn vay: 06 tháng kể từ ngày 31/7/2013. Lãi suất vay: 11,99%/năm, áp dụng trong 06 tháng. Phương thức trả nợ trả nợ: Trả nợ gốc vào cuối kỳ; trả nợ lãi: Tính theo dư nợ thực tế và trả vào ngày 05 hàng tháng.

Trong quá trình thực hiện Hợp đồng tín dụng, ông Nghiêm Phú K và bà Trịnh Thị H đã trả nợ cho Q cụ thể:

- Ngày 09/7/2014 trả nợ gốc: 4.000.000 đồng;
- Ngày 27/5/2015 trả: 5.000.000 đồng, từ ngày 05/9/2013 đến ngày 28/7/2014 trả 20.343.761 đồng .

Tổng cộng đã trả là: 29.353.708 đồng trong đó:

- Trả nợ gốc là 4.000.000 đồng.
- Trả lãi trong hạn từ ngày 05/9/2013 đến ngày 05/12/2013: 16.343.761 đồng.
- Trả lãi quá hạn từ ngày 06/9/2013 đến ngày 31/7/2016 là: 9.009.947 đồng.

Tuy nhiên sau đó vợ chồng ông Nghiêm Phú K và bà Trịnh Thị H đã không thực hiện nghĩa vụ trả nợ theo cam kết với Q, vi phạm các nội dung thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng và Hợp đồng thế chấp nên toàn bộ khoản vay trên đã bị chuyển nợ quá hạn kể từ ngày 05/12/2013.

Sau khi phát sinh nợ quá hạn, Q đã nhiều lần đôn đốc và tạo điều kiện cho ông Nghiêm Phú K và bà Trịnh Thị H trả nợ cho Q nhưng ông K và bà H không thực hiện nghĩa vụ trả nợ, gây ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của Q.

Q khởi kiện đề nghị Tòa án nhân dân huyện Chương Mỹ buộc: Vợ chồng ông Nghiêm Phú K và bà Trịnh Thị H phải trả cho Q số tiền tạm tính đến ngày 5/7/2018 còn nợ số tiền: **914.771.208 đồng**, trong đó: **Nợ gốc 496.000.000đ**; **nợ lãi trong hạn: 14.297.351đồng, nợ lãi quá hạn: 404.473.857 đồng**. Đồng thời đề nghị Tòa án tiếp tục tính lãi, lãi quá hạn theo đúng thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng đã ký với Q và theo quy định của pháp luật cho đến ngày ông Nghiêm Phú K và bà Trịnh Thị H trả hết nợ cho Q.

Trong trường hợp ông Nghiêm Phú K và bà Trịnh Thị H không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ đối với Q, đề nghị Tòa án tuyên Q được quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án có thẩm quyền kê biên, phát mại các tài sản thế chấp cho khoản vay để xử lý, thu hồi nợ. Trường hợp số tiền thu được từ việc phát mại tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết khoản nợ thì đề nghị ông Nghiêm Phú K và bà Trịnh Thị H phải có nghĩa vụ trả hết nợ cho Q.

Quá trình giải quyết vụ kiện Q mới biết bên thế chấp tài sản là vợ chồng ông K bà H cho ông Lê Công K thuê nhà đất khi cho thuê không hỏi ý kiến của bên nhận thế chấp là Q, Q không có ý kiến không đề nghị Tòa án giải quyết trong vụ án này, nếu có tranh chấp hợp đồng sẽ giải quyết bằng vụ kiện khác. Trường hợp Q xử lý tài sản bảo đảm ông Lê Công K có trách nhiệm bàn giao tài sản để đảm bảo thi hành án.

***Tại biên bản lời khai ngày 27/4/2018 và tại phiên tòa bị đơn bà Trịnh Thị H trình bày***: Chồng bà là ông Nghiêm Phú K hiện tại đi làm ăn không có nhà, con Nghiêm Thị H đi làm công nhân không có nhà. Vợ chồng bà liên lạc với nhau qua điện thoại các giấy

triệu tập, thông báo của Tòa án giao cho bà bà đều thông báo lại cho ông K qua điện thoại. Các giấy giấy triệu tập của Tòa cho con là Nghiêm Thị H. Bà thừa nhận vợ chồng bà đã ký vay của Q theo Hợp đồng tín dụng số 020.1/058/PLHDTD ngày 04/02/2013 số tiền gốc là 500.000.000đ đồng. Để đảm bảo khoản vay vợ chồng bà H đã dùng tài sản của vợ chồng là Quyền sử dụng 54,4m2 đất và tài sản trên đất tại thửa đất số: 1 tờ bản đồ Bản trích đo, địa chỉ tại: Thôn T, xã T, huyện C, thành phố Hà Nội được UBND huyện Chương Mỹ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 07/05/2012 đứng tên vợ chồng ông K và bà H theo Hợp đồng tín dụng như nguyên đơn trình bày là đúng.

Tính đến ngày 5/7/2018 vợ chồng bà H đã trả được cho Q số tiền 29.353.708 đồng, trong đó: 4.000.000 đồng tiền gốc; lãi trong hạn 16.343.761 đồng, lãi quá hạn từ ngày 06/9/2013 đến ngày 31/7/2016 là: 9.009.947 đồng. Bà H xác nhận hiện còn nợ tạm tính đến ngày 5/7/2018 còn nợ Q tiền nợ gốc: 496.000.000đồng, lãi trong hạn: 14.297.351đồng, nợ lãi quá hạn: 404.473.857, tổng cộng là 914.771.208 đồng đúng như nguyên đơn trình bày trên.

Bà H chấp nhận tiếp tục tính lãi trên số nợ gốc kể từ ngày 6/7/2018 theo mức lãi suất thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng đã ký kết cho đến khi thanh toán xong khoản nợ.

Để đảm bảo khoản vay bà H xác nhận bà và chồng là ông Nghiêm Phú K đã trực tiếp ký Hợp đồng thế chấp tài sản số công chứng 1218/2012, quyển số 03 TP/CC-SCC/HĐTC ngày 31/07/2012, ký tại Văn phòng công chứng Hà Đông, quận Thanh Xuân, TP. Hà Nội và đăng ký giao dịch bảo đảm tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Chương Mỹ có nội dung: Vợ chồng ông K – bà H thế chấp với Q quyền sử dụng 54,4m2 đất và tài sản trên đất tại thửa đất số: 1 tờ bản đồ trích đo. Địa chỉ thửa đất tại: Thôn T, xã T, huyện C, thành phố Hà Nội được UBND huyện C cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 07/05/2012 đứng tên hộ ông Nghiêm Phú K và bà Trịnh Thị H để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ cho khoản vay theo Hợp đồng tín dụng đúng như nguyên đơn trình bày.

Bà H khẳng định việc ký Hợp đồng thế chấp tài sản nêu trên là hoàn toàn tự nguyện và vợ chồng bà trực tiếp ký đúng quy định pháp luật. Khối tài sản thế chấp này thuộc quyền sử dụng, quyền sở hữu của vợ chồng bà. Hiện trên khối tài sản đã thế chấp có vợ chồng ông Nghiêm Phú K và bà Trịnh Thị H, chị Nghiêm Thị H, chị Nghiêm Thị N, cháu Nghiêm Phú Gia B sinh sống;

Từ tháng 01/2018 thì bà H cho ông Lê Công K thuê để kinh doanh ô tô. Toàn bộ công trình trên đất do vợ chồng bà H trực tiếp xây dựng, tôn tạo. Ngoài ra không có ai khác có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đối với khối tài sản này, không cầm cố thế chấp cho bất kỳ tổ chức cá nhân nào khác (ngoài Q). Khối tài sản đã thế chấp vẫn

nguyên trạng như khi thế chấp, có tình trạng đúng như " Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ" do Tòa án và chính quyền địa phương tiến hành.

Do chưa trả được nợ, vợ chồng ông Nghiêm Phú K và bà Trịnh Thị H đề nghị ngân hàng tạo điều kiện cho vợ chồng ông Nghiêm Phú K và bà Trịnh Thị H trả nợ và giải quyết theo quy định pháp luật.

***Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Chị Nghiêm Thị H đã được triệu tập nhưng không đến Tòa.***

***Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Lê Công K trình bày***: Ông và vợ chồng bà H không có quan hệ họ hàng, năm 2014 ông có thuê nhà đất của vợ chồng bà H diện tích 54,4 m2 tại thửa số 1 tờ bản đồ trích đo tại địa chỉ: thôn T, xã T, huyện C. Năm 2018 mới lập hợp đồng thuê thời hạn thuê 5 năm, tiền thuê nhà 2.500.000đ/ 1 tháng, thanh toán 1 năm 1 lần. Nếu phải xử lý tài sản bảo đảm là nhà đất ông thuê của vợ chồng chị Hạnh ông sẽ tự nguyện hủy hợp đồng thuê trả lại nhà đất cho vợ chồng bà H. Tòa án xét xử ông được xin vắng mặt.

***Các tình tiết, sự kiện không phải chứng minh đã thống nhất***: Q và vợ chồng bà Trịnh Thị H có ký các Hợp đồng tín dụng 020/HĐTD1-Q058/12 ngày 01/08/2012, Phụ lục HĐTD số 020.1/058/PLHDTD ngày 04/02/2013; Khế ước nhận nợ số 020.3/KUNN1 – Q038/13 ngày 31/07/2013. Q cho vợ chồng bà H vay số tiền gốc là 500.000.000đ đồng đã được nhận tiền. Tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp tài sản số công chứng 1218/2012, quyển số 03 TP/CC-SCC/HĐTC ngày 31/07/2012, ký tại Văn phòng công chứng Hà Đông. Vợ chồng bà H còn nợ Q tạm tính đến ngày 5/7/2018 nợ gốc: 496.000.000đồng, lãi trong hạn: 14.297.351đồng, nợ lãi quá hạn: 404.473.857 đồng. **Tổng cộng là: 914.771.208 đồng.**

***Các tình tiết không thống nhất***: Thời hạn trả nợ.

***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Chương Mỹ tham gia phiên toà phát biểu ý kiến:***

*Về tố tụng:* Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, hội thẩm nhân dân, thư ký Tòa án và các đương sự trong quá trình giải quyết vụ án từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm HĐXX nghị án Thẩm phán, Hội thẩm nhân dân, thư ký Tòa án chấp hành đúng quy định của pháp luật, nguyên đơn chấp hành đầy đủ quy định của pháp luật. Bị đơn chưa chấp hành quy định pháp luật về thực hiện quyền và nghĩa vụ.

*Về nội dung:* Căn cứ Điều 91,98 Luật các tổ chức tín dụng. Khoản 1 Điều 30, khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự. Nghị quyết 326/2016/UBTVQH 14 về án phí, lệ phí Tòa án đề nghị Hội đồng xét xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, xử buộc vợ chồng ông Nghiêm Phú K và bà Trịnh Thị H trả cho Q tổng cộng 914.771.208 đồng gồm tiền nợ gốc: 496.000.000đồng; lãi trong hạn: 14.297.351đồng; nợ lãi quá hạn: 404.473.857 đồng.

Vợ chồng ông K và bà H tiếp tục phải chịu lãi quá hạn, theo hợp đồng tín dụng và Phụ lục HĐTD đã ký kết kể từ ngày 6/7/2018 đến khi thanh toán xong khoản nợ.

Vợ chồng ông K và bà H không thi hành trả nợ gốc và lãi số tiền trên Q có quyền yêu cầu Chi cục thi hành án dân sự huyện Chương Mỹ xử lý tài sản bảo đảm.

Về án phí: Bị đơn phải chịu  phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

## NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

***Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, lời khai của nguyên đơn, bị đơn, Hội đồng xét xử nhận định:***

***[1]. Về Tố Tụng***: Tại phiên tòa đại diện theo ủy quyền lại của nguyên đơn có mặt, bị đơn bà Trịnh Thị H có mặt

Quá trình giải quyết vụ án Tòa án đã giao Giấy triệu tập và các văn bản tố tụng của Tòa án triệu tập ông Ngiêm Phú và con Nghiêm thị H đến Tòa để giải quyết vụ kiện nhưng ông K và con đi làm Tòa án đã giao cho bà H nhận văn bản tố tụng bà H khai đã thông báo cho ông K  vì vậy việc tống đạt là hợp lệ theo quy định tại Điều 174, 177 Bộ luật tố tụng dân sự, đồng thời trước khi xét xử ông Nghiêm Phú K ông Lê Công K xin xử vắng mặt, chị Nghiêm Thị H vắng mặt vì vậy việc Tòa án xét xử vắng mặt theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227; Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự.

*Quan hệ pháp luật*: Căn cứ nội dung yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Hợp đồng tín dụng Tòa án xác định đây là tranh chấp hợp đồng tín dụng, đối tượng tranh chấp là các hợp đồng tín dụng có mục đích kinh doanh và lợi nhuận vì vây việc thụ lý, giải quyết của Tòa án là đúng thẩm quyền theo quy định tại các Điều 30, 35, 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

***[2].Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nhận thấy:***

***<u>Về hợp đồng tín dụng</u>.***

Căn cứ vào Hợp đồng tín dụng, phụ lục hợp đồng tín dụng, khế ước nhận nợ bản tự khai của Nguyên đơn, lời khai của bị đơn bà Trịnh Thị H xác định Q và vợ chồng bà Trịnh Thị H có ký các Hợp đồng tín dụng 020/HĐTD1-Q058/12 ngày 01/08/2012, Phụ lục HĐTD số 020.1/058/PLHDTD ngày 04/02/2013; Khế ước nhận nợ số 020.3/KUNN1 – Q038/13 ngày 31/07/2013.

Nội dung: Q cho vợ chồng bà H ông K vay số tiền **500.000.000 đồng** *(Năm trăm triệu đồng)*; Thời hạn vay: 06 tháng kể từ ngày 31/7/2013. Lãi suất vay:

11,99%/năm, áp dụng trong 06 tháng; phương thức trả nợ trả nợ: trả nợ gốc vào cuối kỳ; trả nợ lãi: Tính theo dư nợ thực tế và được trả vào ngày 05 hàng tháng.

Vợ chồng bà H xác nhận đã được nhận tiền vay theo đúng hợp đồng tín dụng, khế ước nhận nợ hai bên đã ký kết. Trong thời gian thực hiện hợp đồng bà H đã trả cho Q nợ gốc: 4.000.000 đồng, lãi trong hạn: 16.343.761 đồng, lãi quá hạn: 9.009.947 đồng, tổng cộng: **29.353.708 đồng.**

Thời hạn trả nợ cuối cùng ngày 31/1/2014 nhưng từ đó đến nay vợ chồng bà H không trả được nợ gốc cũng như nợ lãi theo Hợp đồng tín dụng đã ký kết.

Các bên thống nhất xác định số tiền còn nợ tính đến ngày 5/7/2018 Nợ gốc: 496.000.000đồng, lãi trong hạn: 14.297.351đồng, nợ lãi quá hạn: 404.473.857 đồng tổng cộng 914.771.208 đồng.

Nay Q khởi kiện vợ chồng bà H ông K trả nợ gốc và lãi là có căn cứ khoản 1 Điều 302 BLDS năm 2005.

***Về đề nghị xử lý tài sản bảo đảm***: Để đảm bảo thực hiện khoản vay bên thế chấp là vợ chồng ông Nghiêm Phú K và bà Trịnh Thị H đã dùng tài sản là: Quyền sử dụng 54,4m2 đất và tài sản trên đất tại thửa đất số: 1 tờ bản đồ Bản trích đo. Địa chỉ tại: Thôn T, xã T, huyện C, thành phố Hà Nội được UBND huyện Chương Mỹ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng số BI 485220, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: 01229 do UBND huyện Chương Mỹ, thành phố Hà Nội cấp ngày 07/05/2012 cấp cho hộ ông Nghiêm Phú K và bà Trịnh Thị H.Theo hợp đồng thế chấp tài sản ngày 31/7/2012 đã được công chứng ký tại Văn phòng công chứng Hà Đông, quận Thanh Xuân, TP. Hà Nội số công chứng 1218/2012, quyển số 03 TP/CC-SCC/HĐTC ngày 31/07/2012, và đăng ký giao dịch bảo đảm tại UBND huyện Chương Mỹ. Bên thế chấp đồng ý thế chấp tài sản trên để bảo đảm thực hiện toàn bộ nghĩa vụ dân sự của bên vay vốn là Vợ chồng ông K bà H với khoản vay 500.000.000 đồng.

Theo Điều 4 Hợp đồng thế chấp quy định xử lý tài sản thế chấp: 1. Các bên thỏa thuận rằng tài sản thế chấp sẽ được xử lý để thu hồi nợ ngay khi phát sinh một trong các trường hợp sau: a. *"Khi đến hạn thực hiện nghĩa vụ trả nợ mà bên vay không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ theo hợp đồng tín dụng ..."*

Đồng thời việc thế chấp được đăng ký thế chấp tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố Huyện Chương Mỹ vào sổ ngày 31/7/2012 Bút lục số 58, 59).

Vì vậy Hợp đồng thế chấp Hợp đồng thế chấp tài sản ngày 31/7/2012 số công chứng 1218/2012, quyển số 03 TP/CC-SCC/HĐTC ngày 31/07/2012 Văn phòng công chứng Hà Đông, quận Thanh Xuân, TP. Hà Nội là hợp pháp, đảm bảo đúng quy định tại Điều 343, 715, 716, 717, 720 Bộ luật Dân sự năm 2005 về hình thức thế chấp tài sản; Điều 130 Luật Đất đai năm 2003 về trình tự, thủ tục đăng ký, xóa đăng ký thế chấp, bảo

lãnh bằng quyền sử dụng đất; Nghị định số 163/2006/NĐ-CP của Chính phủ về giao dịch bảo đảm và Nghị định số 11/2012/NĐ-CP ngày 22/02/2012 về việc sửa đổi, bổ sung Nghị định số 163/2006/NĐ-CP của Chính phủ về giao dịch bảo đảm. Theo đó thoả thuận trong Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất có hiệu lực pháp luật thi hành. Yêu cầu của Ngân hàng đề nghị được xử lý tài sản bảo đảm trong trường hợp bên vay không thực hiện được nghĩa vụ tín dụng là có căn cứ, được chấp nhận theo quy định tại các điều Khoản 1 Điều 302, 342, 343, 351, 355 Bộ luật dân sự năm 2005.

Tòa án đã tiến hành thẩm định tài sản thế chấp tại thời điểm xét xử, và thời điểm thế chấp không có thay đổi giữ nguyên theo đúng hợp đồng thế chấp.

Từ những nhận định trên chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Q, ý kiến của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Chương Mỹ: Buộc vợ chồng ông K và bà H trả cho Q tiền nợ gốc: 496.000.000đồng; lãi trong hạn: 14.297.351đồng; nợ lãi quá hạn: 404.473.857, tổng cộng là 914.771.208 đồng và lãi phát sinh từ ngày 6/7/2018 cho đến khi thanh lý hợp đồng, lãi suất tính theo hợp đồng. Nếu vợ chồng bà H và ông K không thi hành trả nợ gốc và lãi số tiền trên Q có quyền yêu cầu Chi cục thi hành án dân sự huyện Chương Mỹ xử lý tài sản bảo đảm cho khoản vay theo hợp đồng thế chấp số công chứng 1218/2012, quyển số 03 TP/CC-SCC/HĐTC ngày 31/07/2012 ký tại Văn phòng công chứng Hà Đông.

Trường hợp Q xử lý tài sản bảo đảm ông Lê Công Kha có trách nhiệm bàn giao tài sản để đảm bảo thi hành án.

***[5]. Về án phí***: Yêu cầu khởi kiện của Q được chấp nhận nên không phải chịu án phí, hoàn trả lại tiền án phí Q đã nộp. Vợ chồng bà H và ông K phải chiu án phí Kinh doanh thương mại sơ thẩm theo quy định tại khoản 1 Điều 147 BLTTDS. Nghị quyết 326/2016/UBTVQH 14 về án phí, lệ phí Tòa.

***Bởi các lẽ trên***.

## QUYẾT ĐỊNH

**Căn cứ**: Khoản 1 Điều 30, khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, 147 điểm b khoản 2 Điều 227; Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự. Khoản 5, Điều 7 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH 14 về án phí, lệ phí Tòa án.

Các Điều 302, 342, 343, 351, 355, 715, 716, 717, 720 Bộ luật dân sự năm 2005. Điều 91, 98 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010. Điều 130 Luật Đất đai năm 2003

Nghị 163/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính Phủ, Nghị định 11/NĐ-CP ngày 22/2/2012 của Chính Phủ.

Xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Buộc vợ chồng ông Nghiêm Phú K và bà Trịnh Thị H có nghĩa vụ trả nợ Q số tiền tổng cộng là: **914.771.208 đồng, trong đó: Nợ gốc: 496.000.000đ, nợ lãi trong**

**hạn: 14.297.351đồng, nợ lãi quá hạn: 404.473.857 đồng** *(tính đến ngày 05/7/2018)*. Theo hợp đồng tín dụng số 020/HĐTD1-Q058/12 ngày 01/08/2012 và Phụ lục HĐTD số 020.1/058/PLHDTD ngày 04/02/2013 giữa Ngân hàng thương mại cổ phần Q(Q) với vợ chồng ông Nghiêm Phú K và bà Trịnh Thị H và Khế ước nhận nợ số 020.3/KUNN1 – Q038/13 ngày 31/07/2013.

Vợ chồng ông K và bà H tiếp tục phải chịu lãi quá hạn, theo hợp đồng tín dụng Theo hợp đồng tín dụng số 020/HĐTD1-Q058/12 ngày 01/08/2012 và Phụ lục HĐTD số 020.1/058/PLHDTD ngày 04/02/2013 kể từ ngày 6/7/2018 đến khi thanh toán xong khoản nợ.

Kể từ ngày án có hiệu lực pháp luật vợ chồng ông K và bà H không thi hành trả nợ gốc và lãi số tiền trên Q có quyền yêu cầu Chi cục thi hành án dân sự thành phố huyện Chương Mỹ xử lý tài sản bảo đảm cho khoản vay trên là:

Quyền sử dụng 54,4m2 đất và tài sản trên đất tại thửa đất số: 1 tờ bản đồ Bản trích đo. Địa chỉ tại: Thôn T, xã T, huyện C, thành phố Hà Nội được UBND huyện Chương Mỹ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 07/05/2012.

Trường hợp số tiền thu được từ việc phát mại tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết khoản nợ thì đề nghị ông Nghiêm Phú K và bà Trịnh Thị H phải có nghĩa vụ trả hết nợ cho Q.

Trường hợp Q xử lý tài sản bảo đảm ông Lê Công K có trách nhiệm bàn giao tài sản để đảm bảo thi hành án.

**4. Về án phí**: Bị đơn vợ chồng bà H và ông K phải chịu án phí Kinh doanh thương mại sơ thẩm là 36.000.000 + 3% ( 914.771.208 - 800.000.000) = 39.443.000 đồng án phí KDTM sơ thẩm, Hoàn trả 19.000.000đ tiền tạm ứng án phí cho Q do ông Phạm Đình T nộp theo biên lai thu số AA/2015/ 0003332 ngày 11/4/2018 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Chương Mỹ.

Báo cho nguyên đơn, bị đơn có mặt biết có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt biết có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày niêm yết bản án.

***Nơi nhận:***
*- Các đương sự;*
*- Tòa án nhân dân Tp.Hà Nội;*
*- Viện kiểm sát nhân dân H.Chương Mỹ;*
*- Chi cục Thi hành án dân sự H.Chương Mỹ;;*
*- Lưu: Hồ sơ vụ án/ Văn phòng.*

**T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM**
**THẨM PHÁN- CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**
**( đã ký)**

**Vũ Thị Thu Thủy**